

Aarhus Kommune  
Teknik og Miljø, Ledelsessekretariatet  
Kommuneplanafdelingen

Side 1 af 4  
03.02.2020

Sag nr.: 16.6111.01

Att.: Lars Høeberg, Kommuneplanchef

## Høringssvar til Aarhus Kommunes Forslag til Temaplan om detailhandel – tillæg nr. 61 til kommuneplan 2017

På vegne af BG Udvikling ApS og Rema Butiksudvikling A/S fremsendes hermed forslag til udvidelse af bycentret i Beder med henblik på at muliggøre etablering af ny dagligvarebutik på Beder Landevej 38, matr.nr. 4q, Beder By, Beder

### Baggrund

Rema Butiksudvikling A/S ønsker at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringsareal på ejendommen Beder Landevej 38, matrikel 4q, Beder By, Beder. Dette ønske blev drøftet med Aarhus Kommune tilbage i 2016 hvorefter der blev indsendt et høringssvar til Forslag til Kommuneplan 2017. Tilsvarende ønske blev indsendt i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag til temaplanlægning "Arealer til alle boligtyper" i juni 2019.

Bygherre har i flere år forgæves forsøgt at indgå en aftale med tidligere Fakta for at etablere en dagligvarebutik i Beder. Efter Fakta blev lukket på Beder Landevej og Super Brugsen ejer parkeringspladserne på området, er muligheden for en yderligere dagligvarebutik med tilhørende p-pladser og adgangsforhold udelukket. Bygherre har desuden forgæves forsøgt at indgå aftale med F24 og ejendomsmægleren i samme område. Det er således ikke muligt at udnytte restrummeligheden inden for detailafgrænsningen, hvilket ikke er hensigtsmæssigt i forhold til at sikre byen tilstrækkelig forsyning af dagligvarer.

En geografiske udvidelse af bycentret og etablering af en moderne dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal på Beder Landevej 38 vil understøtte og styrke et velfungerende marked og en effektiv butiksstruktur med god tilgængelighed for alle trafikarter, som er i overensstemmelse med formålet for detailhandelsplanlægningen jf. Planloven.

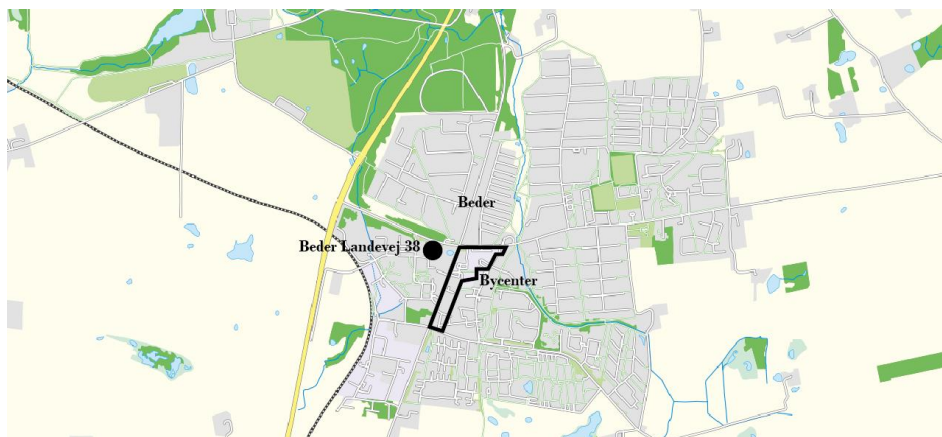
### Eksisterende forhold

Ejendommen Beder Landevej 38 benyttes i dag til beboelsejendom med et matrikulært grundareal på 4.265 m<sup>2</sup>. Der er vejadgang til grunden fra Damgårds Allé, ca. 50 m vest for krydset Damgårds Allé/Beder Landevej. Der er ingen gældende lokalplan for ejendommen.

Papirfabrikken 24  
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000  
mail@aarstiderne.dk  
CVR: 4823 3511

Danmark | Norge | Sverige  
www.aarstiderne.dk



Oversigtskort over Beder. Ejendommen Beder Landevej 38 har en central placering i Beder

Dagligvarehandlen i Beder foregår fortrinsvis i bycentret, hvor der kun er 2 dagligvarebutikker (se endvidere kort på side 3, hvor der er vist placering af eksisterende butikker og øvrige centerfunktioner). Inden for en afstand af 300 m. fra den pågældende ejendom er der desuden flere byfunktioner, såsom apotek, bager, frisør, lægehus, tankstation, erhvervsuddannelsescenter m.v.

### Eksisterende kommuneplanrammer

Ifølge Kommuneplan 2017 er ejendommen Beder Landevej 38 omfattet af rammen 310104BL, der udlægger området til blandet byområde. Inden for denne ramme er det muligt at etablere boliger samt erhverv i virksomhedsklasse 1-2. For boliger gælder en maks. bebyggelsesprocent på 30 og for erhverv gælder en maks. bebyggelsesprocent på 45.

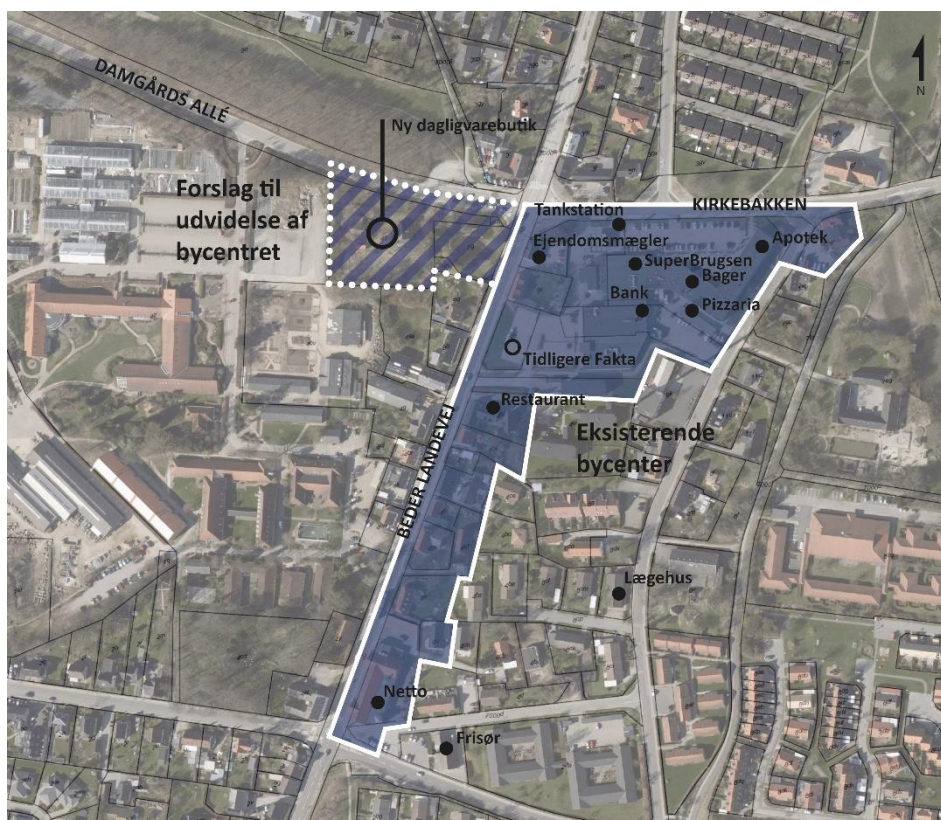
Området øst for Beder Landevej er udlagt til bycenter, Beder Center, gennem rammerne 310310CE og 310316CE. Her gælder, at der inden for bycentret må der opføres bebyggelse i maks. 2 etager med en højde på maks. 8,5 m, og der gælder en maks. bebyggelsesprocent på 45-50 % for den enkelte ejendom.

Ifølge de generelle rammer må der inden for bycentret etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, som naturligt kan indpasses i et bycenter. Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte dagligvarebutik inden for bycentret er 3.500 m<sup>2</sup> samt 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for den enkelte udvalgsvarerbutik.

Ifølge Kommuneplan 2017 er den samlede ramme til butiksformål i Beder Center 4.000 m<sup>2</sup>. Den skønnede restrummelighed er 1.094 m<sup>2</sup>. Hvorvidt det stadig forholder sig sådan, må bero på en konkret registrering. Den samlede ramme afspejler og understøtter ikke det egentlige behov og mulighed for dagligvarehandel og den tilbageværende ramme er ikke mulig at udnytte i forhold til den konkrete disponering i centret. Dette lider byen under, og derfor foreslås det at udvide den geografiske afgrænsning.

### Forslag til ændring af afgrænsning af bycentret

Det ønskes, at bycentret udvides mod vest, så det også omfatter ovennævnte ejendom (matr. 4q, Beder By, Beder) samt matr. 9cb, 9cc, 9h og 19, Beder By, Beder, som vist på nedenstående kort. Det ønskes desuden, at den samlede ramme til butiksareal i Beder Bycenter hæves, såfremt dette er nødvendigt i forhold til restrummeligheden.



På kortet er vist den eksisterende centerstruktur (bycenter) jf. Kommuneplan 2017 samt forslag til en geografisk udvidelse heraf.

Ifølge den nye planlov, som trådte i kraft d. 15. juni 2017, er der ikke krav om at den statistiske metode skal benyttes ved afgrænsning af bymidter, men der skal dog fortsat være en fornuftig afgrænsning, og der skal sikres et varieret og koncentreret butiksudbud. Endvidere gælder fortsat, at bymidterne skal udvikles indefra og ud. Den foreslåede udvidelse af bycentret vil bidrage til en hensigtsmæssig udvidelse af den eksisterende bymidte, idet bymidten i Beder fortsat vil have en fornuftig afgrænsning, hvor bymidten udvikles indefra centrum og ud.

Som det ses af ovenstående kort er der en koncentration af forskellige byfunktioner i den nordlige del af bycentret. Det er derfor oplagt at udvide bycentret i den nordlige del, hvor en ny dagligvarebutik vil kunne supplere det butiksudbud, der er i dag og bidrage til at styrke bylivet og byfunktionerne i denne del af byen.

Ejendommen og det øvrige område, som foreslås udlagt som nyt bycenter, har en god tilgængelighed for både biler, cyklister og gående. På Beder Landevej og Damgård's Allé er der desuden busstoppesteder som betjenes af flere busser. Området ligger desuden stationsnært med en afstand af ca. 600 m fra Beder Station. En udvidelse af bycentret i dette område vil understøtte kommunens mål med at byfunktionerne skal koncentreres og placeres ved den kollektive trafiks knudepunkter.

Den foreslåede udvidelse vurderes således at leve op til kommunens mål og understøtter planlovens formål med detailhandelsplanlægning.

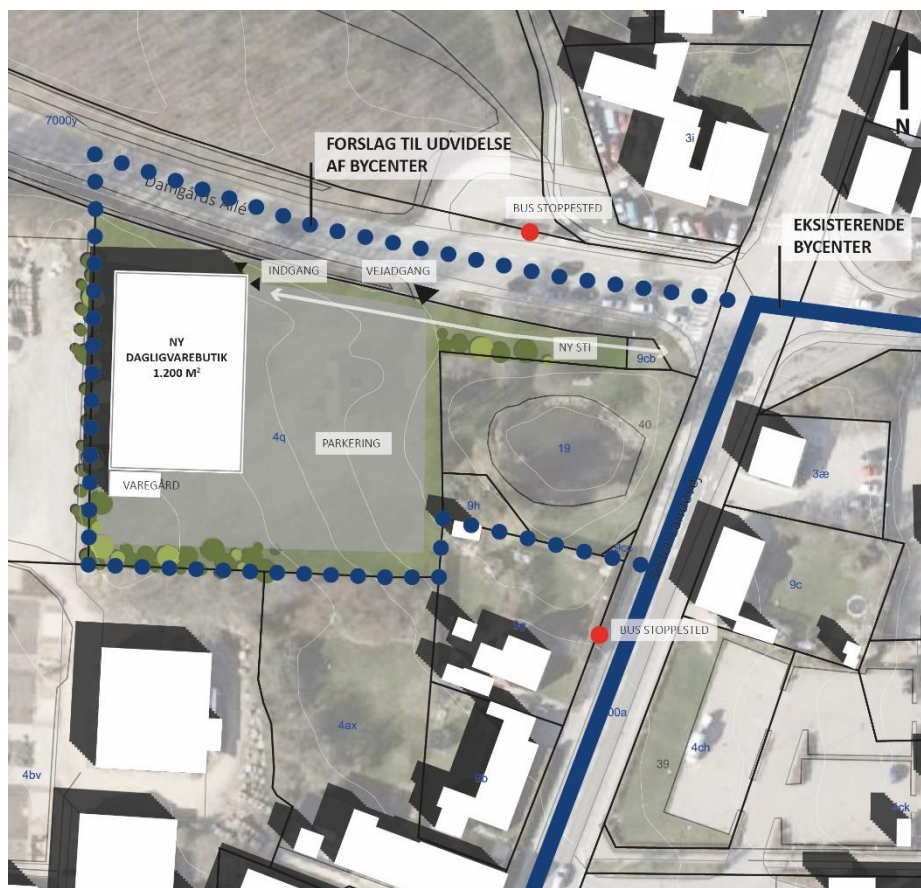
### Forslag til ændring af kommuneplanramme

For at muliggøre den ønskede udvidelse af bycentret, foreslås det, at en del af kommuneplanramme 310104BL, som bl.a. omfatter Beder Landevej 38, ændres til bycenter, med tilsvarende rammebestemmelser, som kommuneplanramme 310310CE for den nordlige del af det eksisterende centerområde. Konkret ønskes, at der gives

mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 50 %, og at bebyggelse må opføres i højst 2 etager og en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Der ønskes mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup>. Vejadgangen ønskes fra Damgårds Allé, som i dag.

Side 4 af 4  
03.02.2020

Sag nr.: 16.6111.01



Dispositionsskitse for placering af en fremtidig dagligvarebutik på Beder Landevej 38

På baggrund af ovenstående høringssvar ønskes kommuneplanrammerne ændret, som beskrevet. Endvidere ønskes påbegyndt en lokalplanproces, som fastlægger det nærmere plangrundlag.

BG Udvikling ApS og Rema Butiksudvikling A/S håber med nærværende høringssvar, at Aarhus Kommune vil imødekomme forelagte forslag og ønske med henblik på at styrke centeret i Beder.

Bilag: Fuldmagt fra grundejer "BL 38 ApS" ved Ditte Grønlund Schjøning

Med venlig hilsen

Mette Geertsen  
Projektleder / Arkitekt Cand. Arch.

Direkte tlf.: +45 7024 1025  
Mail: mge@aarstiderne.dk

Papirfabrikken 24  
DK-8600 Silkeborg

+45 70 241 000  
mail@aarstiderne.dk  
CVR: 4823 3511

Danmark | Norge | Sverige  
www.aarstiderne.dk



## FULDMAGT

Undertegnede ejer af Beder Landevej 38; Beder, giver hermed arkitekt Henning Gudnitz fuldmagt til at undersøge byggemulighederne på grunden.

Dato: 7.06.19

Diddi Grønlund Schjøning

Underskrift: Diddi Grønlund Schjøning